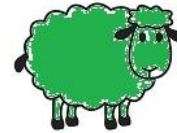


SAMENVATTING INSPRAAKREACTIES CONCEPT ONTWIKKELPERSPECTIEF SCHAPENWEIDE



Wie zijn wij?

Vereniging Schapenweide Groen! en Bewonersvereniging Groenekanseweg De Bilt, tevens ondersteund door bewoners van Meijenhagen/Beatrixlaan en 1^e Brandenburgerweg.

Ons standpunt

Het concept Ontwikkelperspectief Schapenweide vormt een gedeeltelijke wijziging van de structuurvisie, maar is ook het kaderstellende document van de gemeente voor de verkoopprocedure. De gemeente De Bilt doet zichzelf tekort, want het huidige Ontwikkelperspectief is volstrekt ontoereikend. Het Ontwikkelperspectief bevat onvoldoende concrete randvoorwaarden voor zowel de verkoopprocedure als de nadere planuitwerking, terwijl het cruciaal is om in deze fase duidelijke kaders te stellen. Als gevolg daarvan is een omvangrijke ontwikkeling mogelijk zonder dat de gemeente daar regie over kan voeren en zonder dat de belangen van gemeente en omwonenden zijn geborgd. In de huidige vorm kan en mag het Ontwikkelperspectief dan ook niet door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Onze belangrijkste bezwaren

- ✓ Concrete kwaliteitseisen en randvoorwaarden ontbreken, waardoor het Ontwikkelperspectief te vrijblijvend is en te veel ruimte biedt. De gemeente geeft daarmee de regie bij de selectie van een ontwikkelaar en de verdere planuitwerking uit handen.
- ✓ Ondanks dat de locatie begraaftplaats wordt meeverkocht, lijken de financiële belangen van het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) bepalend te zijn geweest voor de inhoud van het Ontwikkelperspectief en de keuze voor de verkoopprocedure. Het RVB is van plan om alleen op prijs te selecteren en aan de hoogste bidder te verkopen. Daardoor wordt er onvoldoende op kwaliteit beoordeeld.
- ✓ De haalbaarheid van het voorgestelde programma (met name verkeersafwikkeling, behoefte aan life science programma en stikstofdepositie) wordt niet onderbouwd. Ook is nergens een voorbehoud ten aanzien van de haalbaarheid opgenomen, wat tot aanzienlijke risico's voor de gemeente kan leiden.
- ✓ Het college heeft diverse moties en amendementen van gemeenteraad (waaronder over verkeer en participatie) niet in het Ontwikkelperspectief verwerkt. Hierdoor wordt de rol van de gemeenteraad door het college niet gerespecteerd.
- ✓ De omwonenden zijn nooit serieus betrokken bij de totstandkoming van het Ontwikkelperspectief. Er zijn twee inloopbijeenkomsten geweest in 2017 en begin 2018, sindsdien zijn wij niet meer inhoudelijk betrokken. Op ons initiatief zijn er gesprekken geweest, maar zonder inhoudelijke inbreng.
- ✓ Voor life science en wonen is uitsluitend een minimum programma opgenomen. Er is ten onrechte geen maximum programma opgenomen. Dit kan leiden tot ongewenste omgevingseffecten ten aanzien van verkeer, gezondheid en ruimtelijke kwaliteit.
- ✓ De huidige verkeersproblematiek op de omliggende wegen zal door de ontwikkeling van de Schapenweide enorm toenemen. Daarbij geldt dat de gemeente verantwoordelijk is voor verkeersmaatregelen buiten het plangebied. De verkeersafwikkeling is een potentiële 'showstopper', omdat er geen zicht is op effectieve en haalbare maatregelen. Zonder aanvullende maatregelen bepaalt de huidige wegcapaciteit van de wegen de omvang van het te realiseren programma.
- ✓ De bebouwingsvrije zone aan de randen van het gebied is een farce. Deze zone kan namelijk ook ingevuld worden met bijgebouwen, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen.
- ✓ Concrete ambities en kwaliteitseisen voor groen, water, ecologie, klimaatadaptatie en energietransitie ontbreken, terwijl dit actuele en urgente opgaven zijn. Hiervoor moeten duidelijke kaders worden opgenomen ten behoeve van de verkoop en de nadere planuitwerking.
- ✓ De leefbaarheid en gezondheid van zowel een brede groep omwonenden als toekomstige bewoners op de Schapenweide staan onder druk. Naast gezondheidseffecten van extra verkeer gaat het ook om geluid- en lichthinder en veiligheidsrisico's door life science bedrijvigheid.

Onderstaande verbeelding toont de mogelijke toekomstige bouwvolumes voor life science en wonen in het plangebied. Deze verbeelding is gebaseerd op de maximale mogelijkheden die het huidige Ontwikkelperspectief Schapenweide biedt, waarbij is uitgegaan van de maximaal te realiseren aantal m² bvo. De verbeelding houdt nadrukkelijk nog geen rekening met de grote hoeveelheid parkeerplaatsen die op basis van het huidige Ontwikkelperspectief moeten worden gemaakt.



Zonder duidelijke aanvullende randvoorwaarden in het Ontwikkelperspectief kan de toekomstige ontwikkelaar bovenstaande omvangrijke bouwvolumes realiseren. Aangezien het RVB de grond aan de hoogste bidder wil verkopen is dit niet onrealistisch. Dergelijke bouwvolumes zijn echter onaanvaardbaar met oog op de verkeersafwikkeling, de ruimtelijke kwaliteit en het beoogde dorpse karakter.

Ons alternatief

De gemeente kan via een voorselectie eisen stellen aan de ervaring van ontwikkelaars en de kwaliteit van de plannen die zij indienen. Met deze aanpak worden de risico's voor de gemeente beperkt en is er meer zekerheid dat uiteindelijk een plan wordt geselecteerd dat past binnen de beleidsdoelstellingen van de gemeente. Er zijn in Utrecht (Wolvenplein), Zeist (Eikenstein) en Amsterdam ('Bijlmerbajes') goede voorbeelden van een dergelijke aanpak bij verkoop van RVB eigendom, waarbij de gemeente wel de regie houdt. Concreet betekent dit dat het Ontwikkelperspectief ontwikkelaars moet uitdagen om binnen duidelijke uitgangspunten en randvoorwaarden plannen van hoge kwaliteit in te dienen. Bij een voorselectie op kwaliteit moeten ontwikkelaars aangeven hoe zij invulling geven aan de uitgangspunten en randvoorwaarden uit het Ontwikkelperspectief. De uitgangspunten worden vertaald in selectiecriteria voor de verkoop, zodat ook op kwaliteit kan worden beoordeeld. Op basis van die beoordeling mogen de ontwikkelaars die het beste plan hebben ingediend een bod uitbrengen.

Advies aan gemeente: neem een voorbehoud op

'RVB verkoopt de Schapenweide inclusief de locatie begraafplaats aan een marktpartij die het plangebied voor eigen rekening en risico ontwikkelt. Het plan van deze partij dient in ieder geval te voldoen aan de randvoorwaarden uit het Ontwikkelperspectief. Is dit het geval en is de uitvoerbaarheid aangetoond dan zal de gemeente zich inspinnen om de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk te maken. De gemeente geeft evenwel vooraf geen garanties omtrent de haalbaarheid van het project.'

Onze belangrijkste wijzigingsvoorstellen

Programma: afgestemd op behoefte en haalbaarheid

1. Maximum voor programma life science en wonen toevoegen, waarbij maximum wegcapaciteit van omliggende wegen kaderstellend is en met als voorbehoud dat behoefte en haalbaarheid worden aangetoond
2. Maximum toegestane milieucategorie voor life science laboratoria (categorie 2) toevoegen, om hinder voor bestaande en nieuwe woningen te voorkomen
3. Locatie begraafplaats en (voor zover milieutechnisch mogelijk) noordoostelijke rand wijzigen van life science in wonen
4. Noordelijk perceel Soestdijkseweg-Zuid bij rotonde wijzigen van life science in groen om groene entree te waarborgen
5. Minimum woninggrootte voor sociale huur (60 m² gbo) en middenhuur (75 m² gbo) opnemen om te voorkomen dat er te veel (vooral kleine) woningen worden gebouwd
6. Horeca, detailhandel en voorzieningen uitsluiten om hinder en extra verkeer te voorkomen

Groen en duurzaamheid: klimaatbestendig ingericht met groene buffer

1. Opnemen dat bebouwingsvrije zone moet worden ingericht als groene bosachtige bufferzone van minimaal 20 meter diep, zodat die kan dienen als ecologische corridor en natuurlijke klimaatbuffer
2. Minimum percentage groen per bouwveld (voorstel 25 procent) toevoegen om aanleg van voldoende groen te borgen en groene uitstraling te garanderen
3. Klimaatadaptieve inrichting per bouwveld als verplichting toevoegen, bestaande uit het garanderen van voldoende opvang-, berging- en afvoercapaciteit voor hemelwater, het aanleggen van een infiltratiesysteem, het realiseren extra waterberging (15 procent van toename verhard oppervlak) en het treffen van maatregelen om hittestress te voorkomen
4. Toevoegen dat, aanvullend op wettelijke BENG eisen, extra inspanning op duurzaamheid gewenst is: onderbouwing duurzame warmte/koude voorziening, lage MPG score, zo hoog mogelijke BREAAM-NL score en minimum percentage oplaadpunten elektrische auto's
5. Toevoegen dat ecologische structuur moet worden versterkt door realisatie faunapassage Soestdijkseweg-Zuid, waaraan de ontwikkelaar verplicht een financiële bijdrage levert
6. Toevoegen eisen voor natuurinclusief bouwen volgens puntentelling voor getroffen maatregelen

Bebouwing: passend bij directe omgeving

1. Opnemen dat bebouwing in de rand nadrukkelijk moet aansluiten bij de bestaande bebouwing qua korrelgrootte, bouwhoogte en verschijningsvorm
2. Opnemen dat aaneengesloten en langgerekte bouwblokken niet zijn toegestaan om een open en groene stedenbouwkundige invulling te garanderen
3. Opnemen dat bebouwingsvrije zone niet meetelt voor het bebouwingspercentage in de rand en niet mag worden ingericht met bijgebouwen, ontsluitingswegen en parkeerplaatsen
4. Maximum Floor Space Index (FSI) toevoegen per bouwveld om het aantal bouwlagen en daarmee het te realiseren aantal m² bvo te begrenzen
5. Maximum bouwhoogte, bebouwingspercentage en FSI toevoegen voor percelen Soestdijkseweg-Zuid, waarbij wordt aangesloten op bestemmingsplanregels voor aangrenzende percelen
6. Opnemen dat ondergrondse bebouwing niet is toegestaan, met uitzondering van verdiept parkeren (mits dit niet leidt tot nadelige grondwatereffecten in de omgeving)

Verkeer en parkeren: gebaseerd op maximale wegcapaciteit

1. Toevoegen dat maximum wegcapaciteit van omliggende wegen (Groenekanneweg 10.000 motorvoertuigen per etmaal en Soestdijkseweg-Zuid 15.000 motorvoertuigen per etmaal) kaderstellend is voor de verkeersafwikkeling en de ontsluitingsmogelijkheden

2. In afwijking van gemiddelde CROW norm een lagere maximum parkeernorm opnemen voor life science (voorstel gemiddeld 1 op 150 m² bvo) en wonen (voorstel gemiddeld 1,2 per woning) om de verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling te beperken
3. Maximum percentage voor oppervlak parkeren op maaiveld (voorstel 10 procent) toevoegen om te voorkomen dat meer dan 25 procent van het plangebied wordt ingevuld met parkeren
4. Toevoegen dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor een goede verkeersafwikkeling en ontsluiting van het plangebied, waarbij rekening moet worden gehouden met wegcapaciteit, doorstroming en verkeersveiligheid
5. Toevoegen dat de gemeente verantwoordelijk is voor verbeteren van de OV bereikbaarheid en het treffen van verkeersmaatregelen buiten het plangebied, waarbij de ontwikkelaar verplicht wordt om een financiële bijdrage te leveren aan het gemeentelijk infrastructuurfonds waaruit die verkeersmaatregelen deels kunnen worden bekostigd
6. Toevoegen dat de ontwikkelaar zich moet inspannen om het gebruik van (elektrische) deelauto's te stimuleren en, in overleg met de eigenaar, de beschikbare parkeerruimte op het aangrenzende A. van Leeuwenhoek-terrein optimaal te benutten

Vervolgproces: gericht op samenwerking met omwonenden

1. Opnemen dat bij de nadere planuitwerking de participatie met de direct omwonenden moet worden vormgegeven op het niveau 'meewerken'
2. Opnemen dat de ontwikkelaar na aankoop de volgende planproducten moet laten opstellen, waaronder bestemmings- of omgevingsplan (afhankelijk van inwerkingtreding Omgevingswet) en bijbehorende haalbaarheidsonderzoeken, beeldkwaliteitsplan, warmteplan en BLVC-plan
3. Toevoegen dat hinder gedurende de ontwikkel- en realisatieperiode zo veel mogelijk moet worden voorkomen met oog op het garanderen van de leefbaarheid van bewoners en gebruikers
4. Toevoegen dat de ontwikkelaar verantwoordelijk is voor de inrichting openbare ruimte en dat die vervolgens om niet zal worden overgedragen aan de gemeente

Samengevat onze belangrijkste prioriteiten

- ✓ Verkeer is kaderstellend voor ontwikkelmogelijkheden
- ✓ Programma en parkeeroppervlak maximaliseren
- ✓ Groene buffer en minimum percentage groen
- ✓ Bebouwing laten aansluiten aan bij bestaande bebouwing
- ✓ Participatie op niveau meewerken

Contact

Vereniging Schapenweide Groen!: info@schapenweidegroen.nl

Bewonersvereniging Groenekanneweg De Bilt: groenekannewegdebilt@gmail.com